



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija ning planeeringu
koostamise korraldaja:

Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna 10, Kuressaare 93819

Huvitatud
isik:

Ehitusmees OÜ
Pikk tn 59, 93815 Kuressaare,
e-mail: igor@ehitusmees.ee
Tel: +372 505 3949

Töövõtja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819

**SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, SIKASSAARE KÜLA
MÄNNIMETSA JA PÕLLUVAHE DETAILPLANEERING
SIKASSAARE KÜLAS**

TÖÖ NR. 05-20-DP

Koostajad: Alar Oll

Janika Jürgenson
(TTÜ diplom MB 007012,
arhitektuurimagistri kraad)

Esitatud: oktoober 2021

KURESSAARE 2021

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI	3
1. LÄHTESITUATSIOON	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
1.3. Olemasoleva olukorra ning planeeringuala mõjuala kirjeldus ja analüüs	3
1.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused	5
1.5. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	5
2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM	6
2.1. Planeeringu vastavus üldplaneeringule	6
2.2. Projekteerimispõhimõtted	7
2.3. Juurdepääs ja parkimine	8
2.4. Piirded, haljastus ja heakord	8
2.5. Keskkonnakaitselised tingimused	9
2.6. Planeeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad mõjud	9
2.7. Kuritegevuse riskide ennetamine	10
2.8. Tuleohutusnõuded	10
3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	12
3.1. Elektrivarustus	12
3.2. Sidevarustus	12
3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	12
3.4. Sademevesi	12
3.5. Soojavarustus	12
4. SERVITUUDID JA ISIKLIK KASUTUSÕIGUS	13
5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	13
6. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS:	14

JOONISED

- Joonis 1: Asendiskeem
- Joonis 2: Tugiplaan M1:1000
- Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:1000
- Joonis 4: Krundijaotus M 1:1000

ILLUSTRATSIOON

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

Planeeringu nimetus: Sikassaare külas Männimetsa ja Põlluvahe detailplaneering

Huvitatud isik: Ehitusmees OÜ

Planeeritavate maaüksuste omanik: Ehitusmees OÜ, Piret Rauk, Jarmo Steinberg, Anne Lind

Planeeringuala suurus: ca 3,3 ha

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

- Detailplaneeringu algatamise taotlus (10.12.2014);
- Lääne-Saare Vallavalitsuse 08.01.2015 a korraldus nr 17 „*Sikassaare külas Männimetsa ja Põlluvahe detailplaneering algatamine*“;
- Detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Lääne-Saare Vallavalitsuse 20.01.2015 a korraldus nr 35 „*Sikassaare külas Männimetsa ja Põlluvahe detailplaneering lähteseisukohtade muutmine*“;
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, kehtestatud 26.01.2012.a Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 1 (edaspidi nimetatud üldplaneering);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr. 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018. a määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“
- DP Projektbüroo OÜ 09.04.2020 a teostatud geodeetiline alusplaan, töö nr 30-20-G;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Veeseadus;
- Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord;
- Asjaõigusseadus.

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Olemasolevate krundipiiride muutmine, sihtotstarvete määramine, ehitusõiguse määramine, keskkonnatingimuste seadmine.

1.3. Olemasoleva olukorra ning planeeringuala mõjuala kirjeldus ja analüüs

Planeeritavaks alaks on: Männimetsa tänav, Männimetsa tn 1, Männimetsa tn 2, Männimetsa tn 3, Männimetsa tn 4, Männimetsa tn 5, Männimetsa tn 6, Männimetsa tn 8, Männimetsa tn 10, Männimetsa tn 15, Põlluvahe tn 1, Põlluvahe tn 3, Põlluvahe tn 5, Põlluvahe tn 7, Põlluvahe tn 9, Põlluvahe tn 11 ja Männituka põik 8 katastriüksused Sikassaare külas.

Alal kehtib Sikassaare külas Andruse detailplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25.02.2004 otsusega nr 194). Detailplaneeringu lahenduse tulemusena moodustati 36 elamukrunti ning kolm teemaa krunti.

Männimetsa tn 8 kinnistule on 29.05.2008 väljastatud ehitusluba 144 m² üksikelamu ehitamiseks (EHR kood: 120557397), Männimetsa tn 15 kinnistule on 08.03.2007 väljastatud ehitusluba 136,4 m² üksikelamu ehitamiseks (EHR kood: 120533295) ning Männimetsa tn 5

kinnistule on 17.08.2021 väljastatud ehitisluba 138,7 m² üksikelamu ja selle teenindamiseks vajaliku hoone ehitamiseks (EHR kood: 2112271 / 27801). Ülejäänud kinnistud planeeritaval alal on hoonestamata ning ehitisluba ei ole väljastatud.

Planeeritav ala on suures osas kaetud kõrghaljastusega - valdavalt männipuud, vähesel määral kuuskesid ning lehtpuid.

Teedest ja ehitistest vabadel aladel on valdavalt kõrghaljastus ning võsa.

Olemasolevatest rajatistest asuvad planeeringualal vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning 0,4 kV maakaabelliinid, kraavid ning Kudjape peakraav.

Planeeringualal ei ole kaitse- ega hoiualasid, puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid, muinsuskaitse all olevad objektid ning kultuurimälestised.

Juurdepääs planeeritavatele elamukruntidele tagatakse Põlluvälja (27003:001:0937) ja Männimetsa tänavatelt.



Joonis 1 Planeeringuala asendiskeem (allikas: Maa-amet 2020).

Planeeringuala mõjualas paiknevad nii elamud (põhjapoolses osas) kui ka ärihooned (lääne ning lõuna pool). Lisaks ümbritsevad ala põhjast ning idast hoonestamata elamu- ning maatulundusmaa krundid.

1.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Kuna käesoleva detailplaneeringu peamine eesmärk on kinnistute piiride muutmine ning koostatava detailplaneeringu lahendus on sarnane alal kehtiva detailplaneeringu lahendusega (moodustatud on elamukrundid), ei kaasne koostatava detailplaneeringuga piirkonnas olulisi muudatusi. Elamualad jäävad ärimaadest kõrghaljastusega eraldatuks. Lisaks olemasolevale kõrghaljastusele on planeeritud puuderivid Põlluvahe tn äärde.

1.5. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Tabel 1.

Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu nr.
Põlluvahe tn 11	Ehitusmees OÜ	1732 m ²	Elamumaa 100%	27003:001:0259	2897434
Põlluvahe tn 9	Ehitusmees OÜ	1806 m ²	Elamumaa 100%	27003:001:0258	2897334
Põlluvahe tn 7	Ehitusmees OÜ	1763 m ²	Elamumaa 100%	27003:001:0257	2897234
Põlluvahe tn 5	Ehitusmees OÜ	1770 m ²	Elamumaa 100%	27003:001:0256	2897134
Põlluvahe tn 3	Ehitusmees OÜ	1826 m ²	Elamumaa 100%	27003:001:0255	2897034
Põlluvahe tn 1	Ehitusmees OÜ	2131 m ²	Elamumaa 100%	27003:001:0254	2896934
Männimetsa tn 1	Ehitusmees OÜ	1552 m ²	Elamumaa 100%	27003:001:0224	2894034
Männimetsa tn 2	Ehitusmees OÜ	1741 m ²	Elamumaa 100%	27003:001:0225	2894134
Männimetsa tn 4	Ehitusmees OÜ	1673 m ²	Elamumaa 100%	27003:001:0227	2894334
Männimetsa tn 6	Ehitusmees OÜ	1598 m ²	Elamumaa 100%	27003:001:0229	2894534
Männimetsa tn 8	Jarmo Steinberg, Anne Lind	1524 m ²	Elamumaa 100%	27003:001:0231	2894734
Männimetsa tn 10	Ehitusmees OÜ	1450 m ²	Elamumaa 100%	27003:001:0233	2894934
Männimetsa tn 15	Ehitusmees OÜ	1508 m ²	Elamumaa 100%	27003:001:0236	2895234

Männimetsa tn 5	Piret Rauk	1541 m ²	Elamumaa 100%	27003:001:0228	2894434
Männimetsa tn 3	Ehitusmees OÜ	1548 m ²	Elamumaa 100%	27003:001:0226	2894234
Männimetsa tänav	Ehitusmees OÜ	4007 m ²	Transpordimaa 100%	27003:001:0221	721734
Männituka põik 8	Ehitusmees OÜ	2130 m ²	Elamumaa 100%	27003:001:0253	2896834

Alal olevad kitsendused:

1. Madalpingekaabel (1 m mõlemale poole liini telge);
2. Kudjape peakraavi veekaitsevöönd (1 m Eesti põhikaardile märgitud veekogu piirist);
3. Kudjape peakraavi eesvoolu kaitsevööndi ulatus (12 m Eesti põhikaardile märgitud eesvoolu piirist);
4. Krunte läbivad kraavid;
5. Veetorustik (2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
6. Kanalisatsioonitorustik (2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
7. Olerex AS Kuressaare tankla ohuala

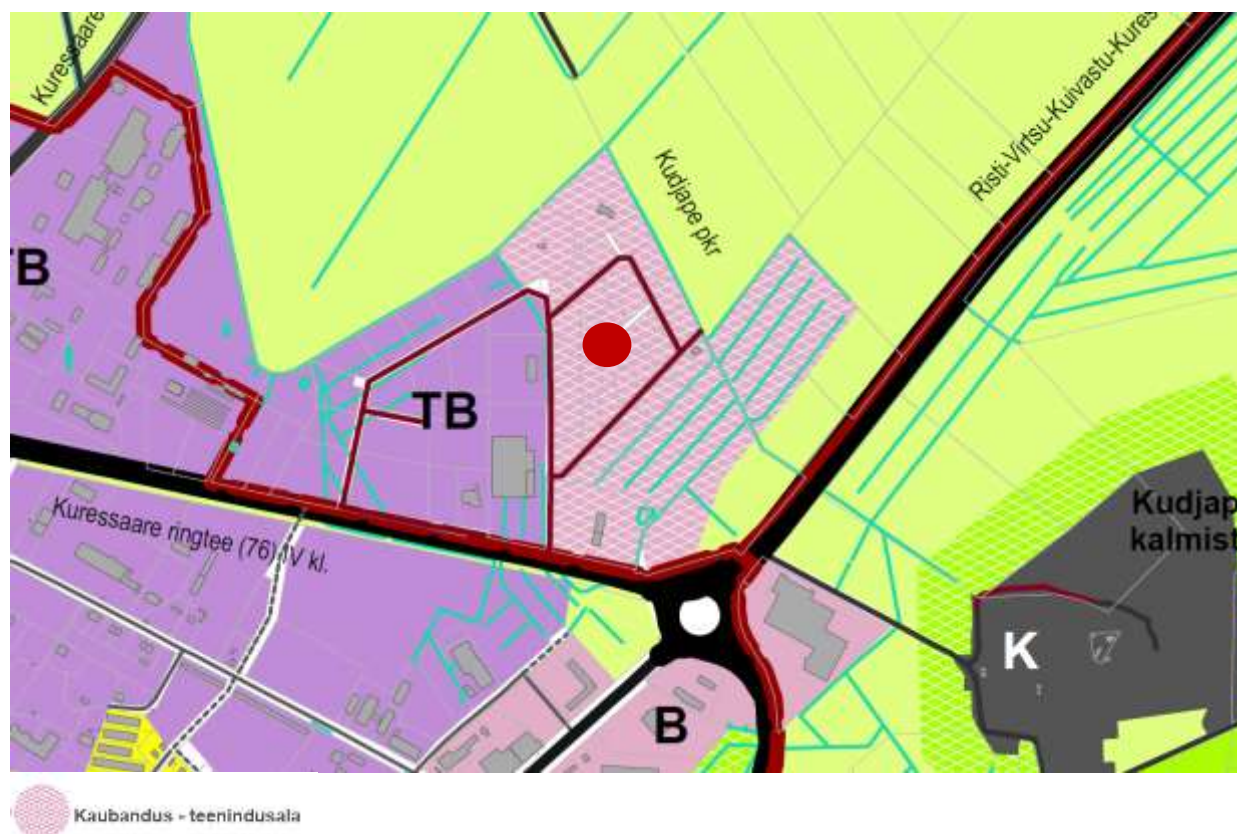
2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeerimislahenduse eesmärk on olemasolevate krundipiiride muutmine, sihtotstarvete määramine, ehitusõiguse määramine, keskkonnatingimuste seadmine. Planeeritava teemaa kinnistu ala jääb kasutusse avaliku ruumina.

Planeeritav ala külgneb läänest ja lõunast ärimaadega, kagust maatulundusmaaga ning põhjast ja idast elamumaadega. Üksikud elamukrundid on hoonestatud. Hoonete paiknemine kruntidel on ebakorrapärane, ehitusjoon ei ole välja kujunenud. Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kohaselt ei ole olemasolevate kinnistute jagamisel Kuressaare ja Kudjape pereelamu aladel kinnistutele miinimumsuurust määratud.

2.1. Planeeringu vastavus üldplaneeringule

Vastavalt kehtivale Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi ühisplaneering) maakasutuse kaardile asub planeeringuala planeeritaval kaubandus-teenindusalal. Tegemist on juba käesoleva hetkel kehtiva detailplaneeringu alusel moodustatud olemasolevate elamumaa kruntidega, millede piire ja ehitusõigust uue detailplaneeringu muudetakse. Kuna planeeringuala moodustab ettevõtlusala juhtotstarbega alast veerandiku, ei ole tegemist juhtotstarbe olulise muutmisega. Seetõttu **ei ole käesolev detailplaneering üldplaneeringut muutev.**



Joonis 2 Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutuse kaardist.

2.2. Projekteerimispehiohiohted

Planeeritavatele elamumaakruntidele on lubatud ehitada üks elamu ja kuni kolm abihoonet. Elamutel Põlluvahe tn ääres peab olema osaliselt või kogu mahus 2 korrust, ülejäänud elamutel kuni kaks korrust. Katuseharja kõrgus maapinnast on lubatud kuni 9 m. Elamute juurde planeeritud abihooned rajatakse ühekordsetena, katuseharja suurim lubatud kõrgus maapinnast võib olla kuni 6 m.

Elamukruntide maksimaalsed ehitisealused pinnad kruntidel vahemikus 225-300 m².

Hoonete välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega - kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Tüüpprojekti kasutamisel paigutada elamud krundile pööratult või peegeldades.

Põlluvahe tänavaga külgnevatele planeeritavatele kruntidele on määratud kohustuslik ehitusjoon (10 m katastriüksuse piirist). Ülejäänud planeeritavatele kruntidele ei määrata kohustuslikku ehitusjoont lähtuvalt kruntide asetusest ja suurusest ning asjaolust, et hoonete vaba paigutuse korral saab säilitada maksimaalselt kõrghaljastus.

Planeeritava tee laius täpsustub tee projekteerimise käigus. Soovituslik teekatte laius tupiktänavates minimaalselt 3,5 m ning lähtuvalt alal kehtivast Andruse katastriüksuse detailplaneeringust, peab Männituka ja Männimetsa tänavate teekatte laius olema minimaalselt 6 m. Kõik teed rajada tolmuva kattega.

Parkimine lahendatakse krundisiseseelt. Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Säilitada maksimaalselt olemasolevat metsa.

Arhitektuursed piirangud elamutel:

- Katuse kaldenurk Põlluvahe tn äärde planeeritavatele hoonetel 5-30°. Katusetüübiks on lubatud lame- pult- ja madal viilkatus. Põhihoonel peab olema osaliselt või kogu mahus kaks täiskorrust. Männimetsa, Männituka tn ja Männituka põik tn olevatel hoonetel 30-45°, katusetüübiks on lubatud viilkatus;
- Hooned orienteerida põhimahus katuseharjaga paralleelselt tänavaga (tänavapoolse piiriga);
- Põhihoone korruselisus: Põlluvahe tn ääres 2 korrust, Männimetsa, Männituka tn ja Männituka põik tn olevatel hoonetel kuni 2 korrust.
- Abihoone korruselisus: 1;
- Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5 m kõrgemal;
- Soovitav piirete kõrgus kuni 1,5 m. Piirete lahendusena eelistada kivi-, latt- ja lippaedu. Kruntide vahelised piirded ehitatakse naabrite omavahelisel kokkuleppel, lubatud on ka võrkaia ja heki rajamine;
- fassaadikatte materjalina on keelatud kasutada imiteerivaid materjale, rookatust, ümarpalki.

2.3. Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs planeeritavatele elamukruntidele tagatakse Põlluvahe ja Männimetsa tänavatelt. Krundile pos 1 on lubatud ka juurdepääs Männituka tänavalt ning kruntidele pos 4 ja 13 ka Männimetsa tänavalt (täpsustatakse ehitusprojektis). Krundile pos 11 planeeritava juurdepääsutee laius täpsustub projekteerimise käigus, soovituslik minimaalne teekatte laius peab olema 3,5 m. Lähtuvalt alal kehtivast Andruse katastriüksuse detailplaneeringust, peab Männituka ja Männimetsa tänavate teekatte laius olema minimaalselt 6 m.

Juurdesõidutee kruntide jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane, võimaldades jäätmeveoki ligipääsu mahutile. Teed peavad olema tolmuva kattega (tänavakivi, kahekordse pindamisega kate või asfaltkate). Teed ehitab välja ja hooldab kuni Saaremaa vallale üleandmiseni arendaja – Ehitusmees OÜ.

Mahasõidud tuleb rajada vastavalt Saaremaa vallavolikogu määrusele 20.12.2018 nr 70 “Saaremaa valla kohalike teede liikluspiirangute kehtestamise ja kaitsevööndi kasutamise kord” § 4 Mahasõidu rajamine.

Lähtuvalt Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“, on normatiivne parkimiskohtade arv äärelinna elamukrundil 2-3 autot. Planeeritav parkimiskohtade arv ühel elamukrundil on 3. Autode parkimine lahendada krundisiselt.

2.4. Piirded, haljastus ja heakord

Planeeritavatel kruntidel on soovitav tänav pool kasutada latt-, lipp ja kiviaedu, maksimaalse kõrgusega 1,5 m. Kruntide vaheliseks piirdeks võib olla ka võrkaed või hekk. Säilitada puud, mille tüve läbimõõt on suurem kui 30 cm. Kõrghaljastust tuleb säilitada maksimaalselt, lubatud on likvideerida vaid aladelt, kuhu rajatakse hooned, tehnovõrgud, teed ja platsid. Lagedatele kohtadele istuda kõrghaljastust, põõsaid, hekki vms ning kohtadesse, kuhu kõrghaljastust ei rajata, külvata muru. Kruntidele pos 1- 4, 13 ja 14 on tänav ja hoonestusala vahele planeeritud kõrghaljastus sarnaselt tänav vastaspoolele planeerituga (Põlluvälja, Karli I, II, Priidu ja Kalevi detailplaneering).

Planeeritav ala peab kujunema metsase ilmega ja loodusliku keskkonnaga koostoimiv elukeskkond.

Kruntide haljastuse lahendus esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Kruntidel tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Saaremaa vallas kehtivatele jäätmehoolduse nõuetele (sh regulaarne segaolmejäätmete üleandmine korraldatud jäätmeveo raames). Juurdepääsutee lähedusse paigutatakse igale elamukrundile prügikonteiner. Juurdesõidutee krundi jäätmemahutile peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane võimaldades jäätmeveoki ligipääsu mahutile.

Planeeritav kinnistu on valdavalt kaetud kõrghaljastuse ja võsaga. Krundi absoluutkõrgused on vahemikus 3,71 – 5,33 m. Igale hoonetele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Elamukruntide sajuveed immutada krundisisest pinnasesse või suunata alal asuvasse kraavi. Krundi maapinna kõrgust võib tõsta selliselt, et sajuveed ei valguks naaberkruntidele ning teelale.

2.5. Keskkonnakaitselised tingimused

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid. Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust.

Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud võib jagada laias laastus kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on võrreldes ehitusjärgsetega intensiivsemad kuid lühiajalised ja lõppevad enamasti hoonete või rajatiste valmimisega. Planeeringualale ei ole plaanis rajada keskkonnoahtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maaüksuse piiride.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnoahtlikke materjale ja aineid. Jäätmekäitus korraldatakse vastavalt Saaremaa vallas kehtivatele nõuetele.

2.6. Planeeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad mõjud

Majanduslikud ja sotsiaalsed mõjud.

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik ja sotsiaalne mõju uute elanike lisandumise näol. Suureneb ka kohalikke teenuseid ja tooteid kasutavate isikute arv. Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisel uusi töökohti ei looda. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et peale planeeritava tegevuse elluviimist negatiivne mõju majanduslikule ning sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid. Seetõttu ei ole alust eeldada, et elamute ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike. Küll aga on alal kõrghaljastus, mida tuleb maksimaalselt säilitada. Hoonete ja tehnovõrkude rajamisega seoses on paraku vältimatu osaliselt kõrghaljastuse likvideerimine. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Peale ehitiste valmimist vähenevad negatiivsed mõjud oluliselt. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga

tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine.

2.7. Kuritegevuse riskide ennetamine

Vastavalt Eesti Standarditele (EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*) tuleks olemasoleva ala kuritegevuse riskide ennetamiseks tähelepanu pöörata järgnevatele meetmetele.

Sissemurdmiste riski vähendab tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine.

Ala korrashoid suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu.

Kuritegevuse piiramisele aitab kaasa politsei või turvateenuste poolt osutatav jälgimisteenus. Jälgimisega võib tegeleda ka ukse-, majahoidja või naabrivalve, millele aitab kaasa videovalve.

2.8. Tuleohutusnõuded

Planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri määrusest nr 17, „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*“.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Lähimad tuletõrje veevõtukohad (maapealsed hüdrandid) paiknevad Männituka ja Põlluvahe tänavate ristis (nr 228) ning Männimetsa ja Põlluvahe tänavate ristumiskohas (nr 230).



Joonis 3 Tuletõrjehüdrantide asukoht (allikas: Maa-amet 2020)

Tuletõrjevee vajalik vooluhulk on 10 l/sek 3 h jooksul.

Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8 m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Alale ulatub Olerex AS Kuressaare tankla ohuala. Olerex AS Kuressaare tankla riskianalüüsi kohaselt on suurimaks ohualaks bensiini autotsisterni BLEVE-ga seotud stsenaarium (ohtlik ala 436 m, väga ohtlik ala 390 m, eriti ohtlik ala 240 m ning ehitisi ohustava ala suurus 191 m). Planeeritavad krundid pos 13-16 jäävad ohtlikule alale (436 m ohutsooni) ning pos 11 ja 12 krundid väga ohtlikule alale (390 m ohutsooni). Hoonete projekteerimisel arvestada kemikaaliseaduse § 32 lg 6 esitatud erinõuetega maakasutuse planeerimisel ja ehitise projekteerimisel.

Päästeamet võtab planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamisel aluseks meetodika „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine“ ning hindab, kas dokumendid vastavad kemikaaliseaduse § 32 lõike 5 nõuetele.



Joonis 4  Olerex AS Kuressaare tankla ohuala (allikas: Maa-amet 2021)

Päästeameti juhendis „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine“ määratud meetoodika järgi võib II (ehk väga ohtlikusse alasse) ja III tsooni (ehk ohtlikusse alasse) ehitada ehitisi, mille tundlikkus on 1-2.

Kuna planeeritavad hooned jäävad ohuala piirile ning neil on väike tuleohutuskuja (8 m), siis näiteks tulekahju korral jääb Olerexi tankla planeeritavatest hoonetest piisavalt kaugele, et taoline õnnetus võiks tanklat ohustada.

Tuginedes Olerex AS Kuressaare teenindusjaam-tankla hädaolukorra lahendamise plaanile (Koostaja: Rain Kurg, Storkson OÜ, tuleohutusspetsialist, koostatud 11.06.2019), on bensiini või LPG tsisternautode või LPG mahuti BLEVE riski korral märgitud järgmist: ohustatud on peamiselt kuni 191 m kaugusel paiknevates hoonetes viibivad inimesed ja kuni 435 m kaugusel

avatud alal viibivad inimesed, keda hinnanguliselt võib olla ca 600 inimest; hävineda võib tankla maapealsed ehitised, lisaks võivad süttida ohualas (191 m) paiknevate hoonete põlevmaterjalid; keskkond ei kahjustu. BLEVE ohu korral on kohustuslikuks tegevuseks kaitsmata inimeste varjumine või eemaldumine 436 m kaugusele.

3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.1. Elektrivarustus

Elektrivarustus on tagatud kõikidel planeeritavatel elamukruntidel. Krundile pos 6 nähakse ette võimalik liitumiskilbi asukoht (juhaks, kui projekteerimisel ilmneb vajadus täiendava elektrikilbi rajamiseks).

3.2. Sidevarustus

Sidevarustuse telefoni ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse kas Wifi või mobiilse interneti kaudu.

3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Elamukruntidele on rajatud liitumispunktid AS-ga Kuressaare Veevõrk vee- ja kanalisatsioonitorustikega liitumiseks. Täiendavad liitumispunktid nähakse ette kruntidele pos 5,11,12,14 ja 15. Kanalisatsioonitorustik on planeeritud isevoolsena.

3.4. Sademevesi

Õueala ja hoonete katuste sadeveed juhtida krundi haljasalale, Männimetsa tänaval asuvasse kraavi või Põlluvahe tänaval olevasse sademeveetrassi. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sadevete juhtimine naaberkinnistutele. Vajadusel näha ette hoonete projekteerimisel maapinna tõstmine. Männimetsa tee ääres oleva kraavi veed suunatakse Kudjape peakraavi.

3.5. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoone projekteerimise käigus. Variandid oleksid maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele (viimast tohib paigaldada vaid hoone katusele ja seinale, maapinnale ei ole lubatud). Kuna planeeritav ala on suures ulatuses kõrghaljastusega kaetud, ei ole lubatud horisontaalne küttekontuuri rajamine.

Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

4. SERVITUUDID JA ISIKLIK KASUTUSÕIGUS

Servituutide alad on kantud joonisele „Põhijoonis tehovõrkudega“.

Tabel 3 Servituutide määramise vajadus

teeniv kinnisasi/krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut	valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	servituut	märkus
Pos 2, 3, 4, 11 ja 15	Naaberkinnistud	Reaalservituut	Reaalservituut kraavi kasutamiseks ning hooldamiseks
Pos 5 ja 6	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus tehovõrgu või rajatise rajamiseks või hooldamiseks
Pos 10	Naaberkinnistud	Reaalservituut	Reaalservituut kraavi kasutamiseks ning hooldamiseks
Pos 12, 13 ja 14	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus tehovõrgu või rajatise rajamiseks või hooldamiseks
Pos 12, 13 ja 14	OÜ Elektrilevi	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus tehovõrgu või rajatise rajamiseks või hooldamiseks

5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Olemasolevatest kinnistutest uute katastriüksuste moodustamine.
2. Olemasolevate vee- ja kanalisatsioonitorustikele koos rajatiste auditiga kasutusloa taotlemine. Planeeritavate tehovõrkude ja avalike juurdepääsuteede rajamine vastavalt ehitusseadustikule.
3. Kasutuslubade taotlemine planeeritavatele vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrkudele.
4. Teede ehitus (katteks tänavakivi, asfaltbetoon või kahekordse pindamisega kate).
5. Tee ehitusdokumentatsiooni esitamine ja vallale tee üleandmine (pos 16).
6. Elamule, abihoonetele ja neid teenindavatele tehovõrkudele ehitusteatiste või ehituslubade taotlemine vastavalt ehitusseadustikule.
7. Elamule, abihoonetele ja neid teenindavatele tehovõrkudele kasutusteatiste või kasutuslubade taotlemine vastavalt ehitusseadustikule. Kasutusloa taotluse puhul ei ole vajalik teede välja ehitamine nendel kinnistutel, kellel on varasemalt kehtestatud detailplaneeringu alusel väljastatud ehitusluba.

6. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS:

Pos 1, 6, 10, 12 ja 13

- maksimaalne ehitisealune pind krundil- 300 m²
- põhihoone maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast- 9 m
- kõrvalhoone maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast- 6 m
- hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 3 majapidamishoonet
- krundi kasutamise sihtotstarve – 100 % elamumaa

Pos 2

- maksimaalne ehitisealune pind krundil- 280 m²
- põhihoone maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast- 9 m
- kõrvalhoone maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast- 6 m
- hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 3 majapidamishoonet
- krundi kasutamise sihtotstarve – 100 % elamumaa

Pos 3, 5 ja 7

- maksimaalne ehitisealune pind krundil- 265 m²
- põhihoone maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast- 9 m
- kõrvalhoone maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast- 6 m
- hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 3 majapidamishoonet
- krundi kasutamise sihtotstarve – 100 % elamumaa

Pos 4

- maksimaalne ehitisealune pind krundil- 250 m²
- põhihoone maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast- 9 m
- kõrvalhoone maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast- 6 m
- hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 3 majapidamishoonet
- krundi kasutamise sihtotstarve – 100 % elamumaa

Pos 8 ja 11

- maksimaalne ehitisealune pind krundil- 270 m²
- põhihoone maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast- 9 m
- kõrvalhoone maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast- 6 m
- hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 3 majapidamishoonet
- krundi kasutamise sihtotstarve – 100 % elamumaa

Pos 9

- maksimaalne ehitisealune pind krundil- 225 m²
- põhihoone maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast- 9 m
- kõrvalhoone maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast- 6 m

- hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 3 majapidamishoonet
- krundi kasutamise sihtotstarve – 100 % elamumaa

Pos 14

- maksimaalne ehitisealune pind krundil- 225 m²
- põhihoone maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast- 9 m
- kõrvalhoone maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast- 6 m
- hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 3 majapidamishoonet
- krundi kasutamise sihtotstarve – 100 % elamumaa

Pos 15

- maksimaalne ehitisealune pind krundil- 230 m²
- põhihoone maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast- 9 m
- kõrvalhoone maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast- 6 m
- hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 3 majapidamishoonet
- krundi kasutamise sihtotstarve – 100 % elamumaa

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson